

GRATUIT BÂTIR

MINISTÈRE DE LA CONSTRUCTION DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME



N°009-MAGAZINE TRIMESTRIEL / AVRIL - MAI - JUIN 2024

Logements sociaux: Retour de la location-vente



SOMMAIRE

03

ÉDITORIAL

05

CADRE DE VIE

07

DEJEUNER DE PRESSE

09

RENCONTRE AVEC

11

ZOOM SUR

16

LUCARNE

26

MICRO TROTTOIR

28

JURIST ACT

30

CHANTIER

32

INTERVIEW

34

ARRET SUR IMAGES

38

LEXIQUE

39

BD



Directeur de publication :

Bruno Nabagné KONÉ,

Ministre de la Construction, du
Logement et de l'Urbanisme (MCLU)

**Coordinateur en chef, Responsable
éditorial :**

GBA Tean (MCLU)

Conseillers :

GBA Téan, Salimata DEMBÉLÉ

DIARRA (MCLU)

Responsable d'exécution :

Check KONÉ (MCLU)

Chargée du magazine :

Awa TOURÉ (MCLU)

Correcteur : AHOU Kouamé (MCLU)

Photos : Jean SOMBRO (MCLU)

Email : magazinebatir@gmail.com

Rédacteur en chef : Aristide Yao

Conception, Réalisation ,

Production et Impression :

P&M CONSULTING

Tirage : 3 000 exemplaires

Quelques lieux de distribution :

Présidence, Primature,

Ministères, Ambassades, Mairies,

Conseils régionaux, nos partenaires.

EDITO



Par GBA Tean
Directeur de Cabinet

Une nouvelle ère pour le logement social

Face au déficit structurel de logements en Côte d'Ivoire, estimé à environ 800 000 unités, le gouvernement a pris des mesures décisives. En réponse à cette situation critique, un programme présidentiel ambitieux de construction de logements sociaux et économiques a été lancé pour la période 2021-2025, visant à créer 150 000 nouvelles unités d'habitation.

La récente pose de première pierre de ce projet par le Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme (**MCLU**) marque le début d'une transformation significative. Ce programme prévoit la construction de 25 000 logements sociaux et économiques, principalement dans les communes du Grand Abidjan et dans les villes stratégiques de l'intérieur du pays telles que Yamoussoukro, Bouaké, Korhogo, et San Pedro. Cette initiative promet d'améliorer les conditions de vie des populations tout en stimulant le développement économique régional.

Ce programme s'articulera autour de deux modes d'accès à la propriété : la location-vente et la location simple. Le retour de la location-vente en Côte d'Ivoire est une réponse adaptée aux besoins des ménages, offrant une solution flexible pour devenir propriétaire. La location simple, quant à elle, permettra de répondre aux besoins immédiats de logement pour les populations les plus vulnérables.

Pour soutenir ce projet, des réformes structurantes ont été mises en place. Parmi celles-ci, la création de la Commission Nationale d'Attribution des Logements Sociaux (**CONALOG**), chargée de redéfinir les critères d'attribution et d'assurer une distribution transparente et rigoureuse des logements.

En outre, pour assainir le secteur, le Ministre Bruno Nabagné Koné a supprimé l'attestation villageoise, qui a été remplacée par l'Attestation de Droits d'Usage coutumier (**ADU**). Cette nouvelle attestation vise à mettre fin aux litiges fonciers dus aux multiples attributions sur une même parcelle.

Le lancement de ces programmes et réformes marque un tournant décisif dans la politique de logements en Côte d'Ivoire. Cela témoigne de l'engagement du gouvernement à répondre aux aspirations des Ivoiriens pour un logement décent et abordable. Cette dynamique positive est un signe prometteur pour l'avenir, reflétant une vision de progrès et de développement inclusif.

Nous vous invitons à découvrir davantage sur ces initiatives dans ce nouveau numéro du magazine Bâtir. À travers des articles passionnants, nous mettons en lumière les efforts et les innovations qui façonnent le secteur du logement en Côte d'Ivoire. Ensemble, construisons un avenir où chaque Ivoirien peut accéder à un foyer digne.



MINISTÈRE DE LA CONSTRUCTION, DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME



PROGRAMME DE CONSTRUCTION DE 25 000 LOGEMENTS EN LOCATION-VENTE ET EN LOCATION SIMPLE

Quels sont les sites qui
accueillent le programme
de construction
des 25 000 logements
en location-vente et
en location simple ?

- Yopougon BAE
- Akoupé Zeudji
- Sicogi Zone Industrielle
- Yamoussoukro
- San-Pédro
- Korhogo



NOUS SOMES
À VOTRE ÉCOUTE



01 40 22 78 78
05 46 95 44 44
07 07 56 45 45

DÉNONCEZ
TOUTE CONSTRUCTION
ANARCHIQUE

EN ENVOYANT

IMAGES ET LOCALISATION
AU NUMÉRO WHATSAPP SUIVANT
07 89 04 87 36



LANCEMENT DE 25 000 LOGEMENTS EN LOCATION-VENTE ET LOCATION SIMPLE



Le premier ministre robert Beugré Mambé et le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme Bruno Koné lancent les travaux de 25 000 logements en location-vente et en location simple.

Le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, Bruno Nabagné Kone, a présidé, jeudi 4 juillet 2024, à la Cité Policière BAE de Yopougon, en présence du Premier Ministre, Ministre des Sports et du Cadre de Vie, Robert Beugré MAMBÉ, la cérémonie de lancement des premiers projets de logements en location-vente et en location simple du Programme Présidentiel de Construction de Logements Sociaux et Économiques.

Ce programme, qui vise à combler le déficit de logements en Côte d'Ivoire, offrira aux populations des habitations en location-

vente et en location simple. La première phase de ce programme, qui démarre à la cité BAE de Yopougon 3e pont, prévoit la construction d'environ 3 000 logements en immeuble R+9, comprenant des appartements de 3 et 4 pièces.

« Les solutions aux problèmes de logement en Côte d'Ivoire vont connaître une transformation significative au bénéfice des populations. Des critères stricts seront établis. Une commission spéciale représentative de diverses couches de la population sera chargée de sélectionner les bénéficiaires de ces logements », a déclaré le Premier Ministre,

Robert Beugré MAMBÉ.

Le Ministre Bruno Nabagné KONÉ, saluant l'engagement de l'État dans cette phase pilote de 25 000 logements, a assuré que des mesures sont prévues pour la gestion à long terme des copropriétés dans ces programmes, garantissant ainsi la durabilité des constructions et le confort des résidents. Ce programme d'urgence du Gouvernement sera étendu à d'autres régions du pays, notamment à Yamoussoukro, Bouaké, Korhogo et San-Pedro.

SERCOM



MINISTÈRE DE LA CONSTRUCTION,
DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME

SCANNEZ-MOI



**Toutes les nomenclatures pour les demandes d'agréments à portée de main !
veuillez scanner le code QR ci-dessus avec l'appareil photo de votre
smartphone.**



: construction.gouv.ci



: 27 20 33 41 17 / 18



@guichetuniquedufoncier





DÉJEUNER DE PRESSE DU MCLU : BRUNO NABAGNÉ KONÉ FAIT LE DIAGNOSTIC DES QUARTIERS PRÉCAIRES



Le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, Bruno Nabagné Koné a le jeudi 12 juin, à l'occasion du déjeuner de presse organisé par son département ministériel, fait le diagnostic des quartiers précaires, principalement ceux du district d'Abidjan.

Une étude sur le profilage des quartiers précaires du District d'Abidjan a permis de faire un diagnostic de la situation de ceux-ci. Ceci a contribué à identifier plus de 200 quartiers précaires dans le District Autonome d'Abidjan, représentant une superficie de plus de 8 000 hectares, soit près de 17% de la surface urbanisée, selon le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, Bruno Nabagné Koné. « Ces quartiers abritent près de 30% de la population du District

d'Abidjan, soit plus de 1,9 millions de personnes et plus de 500 000 ménages. 38% des quartiers précaires sont impactés par les risques et les servitudes. En effet, 131 000 constructions sont impactées dont 59 000 par les pentes de plus de 15% et 55 500 par l'aérocité ». Bruno Nabagné Koné a dans son diagnostic, indiqué le développement de quartiers précaires à l'intérieur du pays tel que Bardot à San-Pedro. Le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme est revenu

sur le Projet d'Aménagement des Quartiers Restructurés d'Abidjan (PAQRA) et a rappelé que celui-ci vise à intégrer progressivement 5 quartiers préalablement restructurés, présentant un aspect précaire, sous-équipés et soumis à l'insécurité foncière. « Le PAQRA permettra de renforcer les équipements, notamment en infrastructures sociales de base et assainissement, pour améliorer les conditions de vie des résidents, » a-t-il dit, soulignant que des mesures



DEJEUNER DE PRESSE



seront prises pour favoriser l'accès à la propriété foncière. Les quartiers concernés sont Grand Campement, Divo 1 & 2, Akromiabra à Koumassi, Gesco à Yopougon et PK18 à Abobo.

La Nouvelle Adresse de l'Hôtel du District du Plateau

Le Ministre Bruno Nabagné Koné a par ailleurs révélé la nouvelle adresse de l'Hôtel du District du Plateau : « *le 485, Boulevard de la République 00217 Abidjan-Plateau* », a affirmé Bruno Nabagné Koné, au cours du traditionnel déjeuner de presse annuel organisé par son

département ministériel. 495, correspondant à la distance en mètres entre l'entrée de l'Hôtel du District et l'origine de la voie passant devant cet édifice. La République étant la dénomination de la voie sur laquelle se trouve l'unité d'occupation, l'Hôtel du District. 002, est le code du département d'Abidjan et 17, le code de la commune du Plateau. Le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme a souligné que l'adressage des rues dans toute la Côte d'Ivoire est désormais une réalité et indiqué que le PADA est à 77% de réalisation. « *La zone 1 qui comprend les communes de Treichville, Marcory, de Koumassi et de Port-Bouët est achevée. La zone 2 concernant les quartiers du Plateau, d'Adjamé, d'Attécoubé 1 est avancée à 90%. La zone 3, celle d'Anyama et d'Abobo en est à 45% quand la zone 5, portant sur les communes de Yopougon, de Songon et d'Attécoubé 2 est à un taux de 25% de réalisation,* » a affirmé Bruno Nabagné Koné. Le projet vise à faciliter de manière durable le repérage dans la ville par la mise en place d'un référentiel unique d'adresses et de favoriser le développement des activités économiques grâce aux opportunités qu'offrent les NTIC en matière de gestion urbaine.

■ Par BOB Bamba





M. LANCINÉ SIDIBÉ (DIRECTEUR DU GUPC): « LE CERTIFICAT DE CONFORMITÉ EST OBLIGATOIRE AVANT L'EXPLOITATION D'UN BÂTIMENT »



(Ph:Sercom)

Dans cet entretien, M. Lanciné Sidibé, Directeur du Guichet Unique du Permis de Construire, nous explique le processus d'obtention du Certificat de Conformité. Ce document essentiel, attestant que les travaux respectent le permis de construire, est obligatoire avant l'exploitation d'un bâtiment.

Qu'est-ce que le Certificat de Conformité ?

Le certificat de conformité est un document qui atteste que les travaux ont été exécutés suivant les prescriptions du permis de construire. Cela signifie que le certificat de conformité ne peut être délivré que si la construction est soutenue par un permis de construire

Quels sont les documents à fournir pour avoir un

Certificat de Conformité ?

Pour un bâtiment disposant d'un permis de construire

Le dossier de demande du certificat de conformité est constitué de :

- Une attestation de bonne exécution délivrée par le bureau de contrôle ou l'ingénieur conseils, ayant contrôlé les travaux ;
- Une copie du permis de

construire ;

- Le dossier complet des plans validés en commission du permis de construire.

Pour un bâtiment ne disposant pas de permis de construire

Le dossier de demande du certificat de conformité est constitué de :

- Un rapport d'expertise solidité délivré par un bureau de contrôle ;



RENCONTRE AVEC

- Une copie du reçu de l'amende ;
- Le dossier complet des plans d'aménagement, ayant servi à la construction du bâtiment.

Combien de temps faut-il à un usager pour obtenir son Certificat de Conformité ?

Le Certificat de conformité est délivré dans un délai de 15 jours

Le Certificat de Conformité est-il obligatoire ?

Le Certificat de conformité est obligatoire avant l'exploitation d'un bâtiment selon l'Article 71 du Décret n° 2019-594 du 03 Juillet 2019 portant réglementation du Permis de Construire.

Quel est le coût du Certificat de Conformité ?

Le coût du certificat de conformité est fonction de la classification de votre projet.

Le Certificat de Conformité a-t-il le même coût partout sur le territoire national ?

Le coût du certificat de conformité est défini par l'arrêté interministériel n° 605/MCLU/MEF/MBPE du 05 Juin 2020 qui s'applique

TABLEAU RECAPITULATIF DES COÛTS EN FONCTION DE LA CLASSIFICATION DES PROJETS DE CONSTRUCTION

VARIABLES	Coût en FCFA		
	VET	PC	CC
CLASSE A	0	0	0
CLASSE B	18 000	50 000	26 000
CLASSE C	18 000	50 000	26 000
CLASSE D	18 000	50 000	26 000
CLASSE E	18 000	150 000	78 000
CLASSE F	35 000	200 000	104 000
CLASSE G	50 000	300 000	156 000
CLASSE H	75 000	500 000	260 000
CLASSE I	100 000	1 000 000	500 000
CLASSE J	100 000	1 000 000	500 000
CLASSE K	100 000	1 000 000	500 000
CLASSE L	100 000	10 000/logement	5 000/logement

CLASSIFICATION DES PROJETS DE CONSTRUCTION

Classe A : bâtiments relevant du social dont les plans types sont mis à disposition par le ministère en charge de la construction. Ces bâtiments ne nécessitent pas de permis de construire.

Classe B : bâtiment RDC ou R+ 1 sans sous-sol, dont la superficie est inférieure ou égale à 600 m² d'emprise du bâtiment, hauteur inférieure ou égale à 8 mètres.

Classe C : bâtiment RDC ou R+ 1 avec un niveau de sous-sol, dont la superficie est inférieure ou égale à 600 m² d'emprise du bâtiment, hauteur inférieure ou égale à 8 mètres.

Classe D : bâtiment RDC ou R+ 1 sans sous-sol, dont la superficie est supérieure à 600 m² d'emprise du bâtiment, hauteur inférieure ou égale à 8 mètres.

Classe E : bâtiment RDC ou R+ 1 avec un niveau de sous-sol, dont la superficie est supérieure à 600 m² d'emprise du bâtiment, hauteur inférieure ou égale à 8 mètres.

Classe F : bâtiment R+2 ou R+3 maximum, sans sous-sol, dont la superficie est inférieure ou égale à 600 m² d'emprise du bâtiment, de hauteur supérieure à 8 mètres et inférieure ou égale à 28 mètres.

Classe G : bâtiment R+2 ou R+3 maximum, sans sous-sol, dont la superficie est supérieure à 600 m² d'emprise du bâtiment, de hauteur supérieure à 8 mètres et inférieure ou égale à 28 mètres.

Classe H : bâtiment de deux niveaux de sous-sol au maximum, tout bâtiment de niveau supérieur ou égal à R+2, dont la hauteur est supérieure à 8 mètres et inférieure ou égale à 28 mètres.

Classe I : bâtiment de plus de deux niveaux de sous-sol, ou tout bâtiment de niveau supérieur ou égal à R+9, ou tout bâtiment de hauteur supérieure à 28 mètres et inférieure ou égale à 200 mètres.

Classe J : tout bâtiment de hauteur supérieure à 200 mètres.

Classe K : Etablissements à caractère particulier.

Classe L : Programmes immobiliers.

VET : Visa extrait topographique / PC : Permis de Construire / CC : Certificat de Conformité

sur l'ensemble du territoire national.

Où est-ce qu'un usager peut-il se faire établir un Certificat de Conformité ?

Dans le district Autonome

d'Abidjan, la demande du Certificat de Conformité est faite au sein du Guichet Unique du Permis de construire sis à Cocody 2 Plateaux Rue K10.

A l'intérieur du pays, la

demande est faite dans les Directions régionales ou Départementales du Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme.

Par AHOU Jean Noel

M.ÉHOUÉ KOFFI MATHIAS (DIRECTEUR RÉGIONAL DE LA CONSTRUCTION, DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME D'ABOISSO): « LA POSITION STRATÉGIQUE DU SUD COMOÉ, CRÉE UNE PRESSION FONCIÈRE...»



(Ph :Sercom)

Dans cette interview, M. Ehoué Koffi Mathias évoque ses missions et attributions, ce que fait sa Direction à l'effet de satisfaire les besoins des usagers.

La Direction de la construction d'Aboisso fait partie des 31 directions régionales de la Côte d'Ivoire. Pourquoi sa création ?

Afin de rapprocher les services publics de la population et mieux organiser nos villes et villages en matière d'urbanisme et d'habitat, l'Etat de Côte d'Ivoire a créé les services territoriaux du Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme. Aboisso

initialement un secteur, est devenue une direction départementale en 1987 puis Direction Régionale par décret 2000-784 du 20 décembre 2000 suivant le découpage Administratif de la Côte d'Ivoire. Pour la continuité des actions du MCLU en matière d'urbanisme et d'habitat j'ai été nommé le 04 mars 2024 Directeur Régional du SUD COMOE.

Dans quel état d'esprit, prenez-vous les rênes de la Direction Régionale ?

J'ai pris service le 18 mars 2024 en tant que Directeur Régional de la Construction du Logement et de l'Urbanisme d'Aboisso. Avant de répondre à votre question, je voudrais exprimer toute ma gratitude à Monsieur le Ministre et son cabinet pour la confiance qu'ils ont bien voulu placer en moi. J'aborde ce nouveau défi avec beaucoup d'enthousiasme et d'humilité. Cette nomination me permettra d'acquérir d'autres expériences et de développer des connaissances

de leadership et de management. Je suis donc fier d'apporter ma modeste contribution à la mise en œuvre des politiques de développement en matière d'urbanisme et d'habitat.

Quelles sont les missions de la Direction Régionale de la Construction d'Aboisso ?

La Direction Régionale a pour rôle de coordonner toutes les activités à savoir les activités relatives à l'application et à la mise en œuvre de la politique définie par le Ministère en matière de construction, de logement et d'urbanisme. La DRCLU du Sud Comoé a la particularité de gérer le foncier urbain dans le prolongement du Grand Abidjan.

Nos missions sont entre autres:

- De suivre et mettre les plans directeurs d'Urbanisme et les lotissements approuvés dans nos territoires de compétence ;
- Archiver les mappes topographiques et les plans de lotissement;
- Identifier et inventorier les lotissements non approuvés et mis en valeur en vue de la régularisation ;
- Participer à la recherche de parcelles pour les grands projets de l'Etat;
- Etablir les statistiques des documents et actes traités dans une matrice à l'effet de produire des rapports d'activités;



- Gérer les archives domaniales;
- Traiter les dossiers de demandes d'Arrêtés de concessions définitives (ACD);
- Contrôler les constructions selon la loi sur le permis de construire;
- Suivre les travaux de constructions et d'entretien de bâtiments de l'Etat.

Quelles actions menez-vous pour satisfaire les besoins des usagers ?

Nos actions s'inscrivent dans la sensibilisation à la sécurisation foncière des biens des usagers à travers l'obtention des ACD sur les différents lots, de vulgariser les procédures nouvelles en matière d'urbanisme et d'habitat, de créer un cadre idéal de motivation des agents à l'effet d'offrir un service efficient et de qualité aux usagers

Comment se fait le traitement des actes à la Direction régionale

d'Aboisso ?

Ma rencontre avec les agents m'a permis de voir l'ampleur du travail. En effet la position stratégique du sud Comoé (Abidjan extra muros) crée une pression foncière d'où la très forte sollicitation en matière d'actes du foncier urbain. Malheureusement, la Direction Régionale a un déficit en personnel technique et matériel de travail. A cela, il faut ajouter l'exiguïté de nos locaux dont le bâtiment que nous occupons est sous bail administratif. Il faut noter que la Direction Régionale assure la coordination des activités des Directeurs Départementaux, et Chefs de Secteur, en ce sens que selon le décret d'application de l'ordonnance sur les ACD, le Directeur Régional vise les attestations domaniales pour la création des titres fonciers.

Avant la signature de l'attestation domaniale des vérifications sont effectuées par les agents afin de :



- Corriger les erreurs de frappe;
- Vérifier la concordance du lot à l'arrêté et au plan de lotissement approuvé;
- S'assurer de l'existence du nom du demandeur dans le registre et les guides ;
- S'assurer que le dossier en traitement ne fait l'objet d'aucun litige, etc.

Lorsque les dossiers parviennent à la Direction Régionale, ils sont enregistrés et un tri est opéré en fonction du document de propriété qui l'accompagne.

A-Dossiers avec Lettre d'Attribution ou permis d'habiter et autres

Ces types de dossier dès réception sont enregistrés. Ensuite un agent met à jour un registre ouvert à cet effet puis vérifie l'existence dudit lot sur le plan approuvé et l'arrêté d'approbation. Une fois ces vérifications terminées, il transmet le dossier au Directeur Régional (DR) avec ses observations. Si le DR ne trouve pas d'objection, il signe l'attestation domaniale et le dossier est transmis à la conservation foncière pour la création du titre foncier.

Dans le cas contraire le dossier est retourné pour de plus amples informations.

Une fois le Titre Foncier créé et transmis à la DR, l'agent de saisie prépare le projet d'ACD à la signature de Monsieur le Préfet.

Après signature, l'original de l'ACD est transmis à la conservation foncière et un courrier de notification est adressé à l'usager pour s'acquitter des frais d'aliénation et autres taxes foncières.

B-Dossiers Attestation villageoise



Tous les dossiers transmis avec attestation villageoise sont soumis à un contrôle au niveau des guides. Pour assurer un travail efficient, les guides sont constamment mis à jour, grâce aux exploits de transcription déposés par les commissaires de justice. Il faut noter que les inscriptions aux guides sont faites par un seul agent chargé du service juridique responsabilisé en ce sens.

Les autres étapes sont identiques à la procédure pour les Lettres d'attribution.

Combien D'ACD la Direction Régionale d'Aboisso délivre-t-elle en moyenne ?

Selon les informations recueillies la Direction Régionale a délivré en 2023, 4452 ACD répartis comme suit:

- ❑ Aboisso : 309 ACD
- ❑ Adiaké : 564 ACD
- ❑ Grand Bassam : 792 ACD
- ❑ Tiapoum : 03 ACD
- ❑ Assinie Mafia : 896 ACD
- ❑ Bonoua : 1888 ACD

Quels sont les rapports de la Direction Régionale avec les autres acteurs du secteur relativement à la gouvernance urbaine de la ville d'Aboisso ?

La Direction Régionale entretient d'excellents rapports avec les acteurs de la chaîne



foncière de la localité.

Dès notre prise de service nous avons parcouru les administrations concernées afin de connaître leurs attentes et également leur faire part de la vision de M. le Ministre du foncier et des actions que nous comptons mener.

Dans la ville d'Abidjan, la question des litiges fonciers est récurrente. Qu'en est-il de la ville d'Aboisso, pouvez-vous nous dire sur quoi portent les litiges ?

La région du Sud Comoé se trouve dans le prolongement du Grand Abidjan dont les localités périphériques (Bassam et Bonoua et une partie d'Assinie) font partie du Grand Abidjan et offrent une disponibilité foncière. D'où la forte pression foncière occasionnant certains conflits notamment les doubles attributions, les conflits de limites de propriétés etc.

La Direction Régionale s'appuie essentiellement sur les réformes de l'ACD qui évite beaucoup de conflits en plus de la communication sur les nouvelles procédures en matière de foncier urbain. Les conflits portés à notre connaissance sont réglés par nos services (conflits de voisinage, doubles attributions etc.) Pour les cas complexes les antagonistes sont le plus souvent orientés vers les juridictions compétentes. Les autres conflits (litiges entre propriétaires terriens et exploitant agricole) sont gérés par la chefferie traditionnelle.

Ya-t-il des lotissements à Aboisso qu'on pourrait qualifier de "lotissement à problème" ?

En ma connaissance non. Cependant mes échanges avec certaines entités ont relevé que des rajouts à certains lotissements sont opérés par des topographes. Ces rajouts

n'étant pas pris en compte dans l'arrêté d'approbation du lotissement initial, ces lots issus de ces lotissements ne peuvent pas faire l'objet d'ACD. Donc

ces lotissements sont problématiques. Nous allons les identifier et solliciter leurs

approbations

Avez-vous un appel à lancer à l'endroit des usagers et même du MCLU ?

Je voudrais vous remercier pour cette lucarne faite à la Direction Régionale. Cela nous permet d'exprimer quelques difficultés de fonctionnement que nous rencontrons :

- Les registres transmis par les Préfets et Sous-Préfets qui comportent multiples attributions liées aux retraits et réattribution des lots sans aucune procédure d'information préalable, la délivrance de lettre d'attribution sur des parcelles non approuvées ;
- L'absence de certains guides d'attribution des lotissements initiés par les communautés villageoises;
- La prolifération de petits lotissements clandestins initiés par des détenteurs de droits coutumiers;

A tout cela il faut ajouter les difficultés de fonctionnement de la Direction Régionale du fait de l'insuffisance de personnel qualifié et des mauvaises conditions de travail dû à l'exiguïté des locaux et du bâtiment très vétuste qui n'offre pas les commodités aux agents.

Par AWA Touré



Que faites-vous pour apporter une réponse à ces litiges ?



s u i v e z



SUR



Tous les jeudis
en quinze



à

20H50

Rediffusion
le vendredi



à

10H05

avec

**STEPHANE
TCHRIFFO**

**L' ÉMISSION D'INFORMATION
DU MINISTÈRE DE LA CONSTRUCTION,
DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME (MCLU),**

À NE PAS MANQUER SUR



LE MINISTÈRE DE LA CONSTRUCTION DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME LANCE « LES 13 MINUTES DU MCLU »



Le Directeur de la Communication et des Relations Publiques du MCLU, Cheick Koné - micro en main

Le Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme (MCLU) présente «Les 13 Minutes du MCLU», une nouvelle émission diffusée sur RTI 1. Ce programme vise à informer et sensibiliser le public sur les réformes, procédures et bonnes pratiques dans les secteurs de la construction, du logement et de l'urbanisme en Côte d'Ivoire.

Le Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme (MCLU) renforce son artillerie. En ligne de front, la Direction de la Communication et des Relations Publiques. Identification de l'armement: **« Les 13 Minutes du MCLU »** : l'émission officielle du Ministère de la Construction, du Logement et

de l'Urbanisme. La dernière-née des PAD institutionnels dans le giron des programmes de la chaîne nationale RTI 1. *«Cette émission, la première du genre au Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, représente une nouvelle étape passionnante pour notre ministère. Elle nous offre une plateforme importante pour communiquer directement avec le public ou nos usagers*

et partager des informations essentielles sur nos réformes et nos procédures dans les secteurs de la construction, du logement et de l'urbanisme», a expliqué le Directeur de la Communication et des Relations Publiques de ce département, Cheick Koné. Conçue pour être informative, cette émission décryptera les réformes initiées par le Ministère de la Construction, du Logement



procédure de déclassement d'une parcelle, la rénovation urbaine et la restructuration des quartiers précaires, le remplacement de l'Attestation villageoise par l'Attestation de droit d'usage coutumier, entre autres. Cette émission a été conçue pour informer, éduquer et sensibiliser le grand public sur les enjeux cruciaux de la construction, du logement et de l'urbanisme.

“ Nous sommes convaincus que cette émission sera un outil précieux pour renforcer le dialogue entre le ministère, les professionnels du secteur, les citoyens et les

médias” a affirmé Cheick Koné, confiant.

“Les 13 Minutes du MCLU” débutera ce 06 juin à 20H50 sur RTI 1.

■ PAR Bob BAMBA

et de l'Urbanisme. **«Les 13 Minutes du MCLU»** mettra en avant les activités, proposera des interviews de personnes ressources du ministère et des lucarnes sur des projets innovants et les bonnes pratiques dans notre domaine, notamment,

les précautions à prendre pour acquérir en sécurité un terrain, les pièges à éviter pour ne pas se faire gruger par des promoteurs immobiliers véreux, les conditions à remplir pour obtenir son ACD ou son Permis de Construire dans les délais requis, la

PADA : LA DIRECTION DE L'ADRESSAGE, LA GESTION, ET DE LA RESTRUCTURATION URBAINE, CONSOLIDE LA BASE DE DONNÉES ADRESSES.



(Ph: Sercom)

La Direction de l'Adressage, de la Gestion et de la Restructuration Urbaine (DAGERU) s'est réunie à Assinie au mois d'avril à l'effet de renforcer la Base de Données Adresses dans le cadre du Projet d'Adressage des voies et lieux publics du District d'Abidjan (PADA).

Après la matérialisation des numéros d'adresses, et la dénomination des voies, la constitution d'une Base de Données Adresses (BD Adresses), accessible à travers un portail d'application est un volet important dans la mise en œuvre du Projet d'Adressage des voies et lieux Publics du District d'Abidjan (**PADA**).

En effet, pour amorcer la mise en œuvre effective de la BD Adresses, les acteurs et parties

prenantes du PADA, se sont réunis en atelier les 4 et 5 Avril dernier à Assinie en vue de valider les étapes importantes de sa réalisation, et présenter la BD Adresses comme le référentiel officiel d'Adresses en Côte d'Ivoire.

Cette base de données d'adresses numériques et cartographiques, servira de support à l'intégration des adresses dans les bases de données existantes au niveau des services contributeurs et utilisateurs (MCLU, BNETD, INS, LA POSTE CI, Cadastre,

Concessionnaires de réseaux, Développeurs d'outils de navigation).

Plusieurs présentations à savoir l'état d'avancement du PADA, la présentation du Géoportail et de la plateforme institutionnelle de partage des données, du circuit de traitement des demandes d'adresse, ou du certificat d'adresse, des exposés sur des Conventions spécifiques aux utilisateurs, ont meublé ces travaux qui seront sanctionnés par une communication en Conseil des Ministres.



PALAIS PRÉSIDENTIEL, TOUR C, TOUR F, SEBROKO : «DES CHANTIERS MODÈLES ET SÉCURISÉS» AFFIRME LE MINISTRE BRUNO KONÉ.



(Ph :Sercam)

Le Ministre Bruno Nabagné Koné a visité les chantiers emblématiques du Palais Présidentiel, de l'Hôtel Sebroko, et des Tours C et F.

Le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, Bruno Nabagné Koné a effectué le mercredi 27 mars 2024, une visite de plusieurs projets structurants de construction, pour s'enquérir de l'état d'avancement des travaux réalisés par les partenaires du gouvernement sur différents sites : l'Hôtel Sebroko, le Palais présidentiel, la Tour C et la Tour F.

« Nous avons pu voir que les travaux se réalisent. Ce sont

des chantiers modèles avec tout le contenu qui entoure ce type d'œuvre. »

Des oeuvres qui selon le Ministre Bruno Koné, sont un modèle qui peut être répliqué ailleurs en Côte d'Ivoire. Ces projets sont selon lui, une bonne école pour nos ingénieurs Ivoiriens et la jeunesse de la Côte d'Ivoire, de façon générale.

Bruno Nabagné Koné a en effet, exprimé sa satisfaction tant au niveau de l'état d'avancement des travaux, qu'au niveau de la qualité des

édifices dont certains seront bientôt livrés avant de les qualifier de « *marqueurs de la modernisation de l'État de Côte d'Ivoire* » et preuve du « *dynamisme de son économie*. » Sur la Tour F, le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme a souligné qu'en plus d'être impressionnante, elle est utile car l'État ivoirien a besoin de bureaux de l'ordre de 200 mille mètres carrés. « *La Tour F offre 67 mille mètres carrés. Nous sommes encore loin de couvrir les besoins de l'État,* » a-t-il dit.



CONSTRUCTION : BRUNO KONÉ EXPOSE LES ENJEUX, DÉFIS ET PERSPECTIVES DE LA POLITIQUE D'URBANISATION AU CESEC



Bruno Nabagné Koné, Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, expose les défis et perspectives de l'urbanisation en Côte d'Ivoire lors d'une conférence au CESEC, mettant en avant les mesures clés pour améliorer la planification urbaine et l'accès à un logement décent.

Le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme Bruno Nabagné Koné a animé, le jeudi 11 avril 2024, une conférence au Conseil Économique, Social, Environnemental et Culturel (CESEC), sis à Abidjan Plateau. Thème de cette rencontre : Enjeux, défis et perspectives de la politique d'urbanisation en Côte d'Ivoire. La tribune d'échanges avec les membres du CESEC, a

permis au Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme de faire l'état des lieux de la problématique, de souligner les actions menées par son département ministériel pour relever les défis de l'urbanisation en Côte d'Ivoire. Le renforcement des outils de planification urbaine, la sécurisation et la digitalisation des procédures de délivrance des actes, font partie des mesures fortes portées par Bruno Nabagné Koné, en vue de mieux encadrer

l'urbanisation de la Côte d'Ivoire. En effet, Bruno Nabagné Koné a expliqué que la mission de son département est d'offrir aux concitoyens un cadre de vie qui soit le plus agréable possible afin que le concitoyen soit accompli donc productif ; « *L'on est un citoyen moderne quand on a le privilège d'accéder à la propriété* », a-t-il dit. Bruno Nabagné Koné a rappelé que les missions du MCLU sont entre autres, de faciliter les transactions en matières foncières, d'assurer la maîtrise



d'ouvrage des projets de construction du gouvernement, mais également de permettre à tous d'accéder à un logement décent et abordable. Face à l'urbanisation

galopante, Le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme a évoqué quelques pistes de solutions et d'actions entreprises par son Département ministériel, afin

de parvenir à une meilleure planification urbaine, une gestion maîtrisée du cadre bâti, une offre de logements décents, ainsi qu'une bonne gouvernance urbaine.

MINISTÈRE DE LA CONSTRUCTION, DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME



PERMIS DE CONSTRUIRE

Le Permis
de Construire
peut-il expirer ?

**Le permis de construire
est périmé :**

- si les travaux ne débutent pas dans le délai d'un (1) an à compter de la date de délivrance ;
- si les travaux sont arrêtés pendant au moins deux (2) années consécutives.

Source : Article 23 du code de la construction et de l'habitat



NOUS SOMES
À VOTRE ÉCOUTE



01 40 22 78 78
05 46 95 44 44
07 07 56 45 45

DÉNONCEZ
TOUTE CONSTRUCTION
ANARCHIQUE

EN ENVOIANT

IMAGES ET LOCALISATION
AU NUMÉRO WHATSAPP SUIVANT
07 89 04 87 36

MCLU
MINISTÈRE DE LA CONSTRUCTION,
DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME



INVESTITURE DU BUREAU DE LA CNPC-CI : LE MCLU APPELLE À UNE FAÎTIÈRE UNIQUE DES CHAMBRES.



Le Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme encourage la consolidation des promoteurs et constructeurs agréés sous une faîtière unique.

Le Ministère de la Construction du Logement et de l'Urbanisme (MCLU) a invité les promoteurs et constructeurs agréés à se réunir au sein d'une faîtière unique.

C'est le message du Ministre Bruno Nabagné Koné transmis par Monsieur Diby Kokora Alexandre, Directeur du Logement et des Grands Programmes Immobiliers, représentant le Ministre de la

Construction, du Logement et de l'Urbanisme, le 22 avril 2024.

C'était à l'occasion de la cérémonie d'investiture du bureau exécutif de la Chambre Nationale des Promoteurs et Constructeurs Agréés de Côte d'Ivoire (CNPC-CI), qui se tenait à l'hôtel Tiama, à Abidjan.

M. Diby Kokora a par ailleurs transmis les félicitations du Ministre Bruno Nabagné

KONÉ au Président de la CNPC-CI pour sa réélection à la tête de cette organisation.

Cette cérémonie, présidée par le Président de la CNPC-CI, M. SiriKi Sangaré, a été marquée par quelques temps forts, notamment la présentation des membres du bureau exécutif de ladite faîtière et la présentation d'une application web destinée à centraliser les offres de vente et de location de biens en Côte d'Ivoire.

ADOPTION DU NOUVEAU CUDFU : LE MINISTRE BRUNO NABAGNÉ KONÉ ENGAGÉ À RÉSORBER LES LITIGES FONCIERS



Le Ministre Bruno Nabagné Koné fait adopter une réforme du CUDFU visant à sécuriser les titres de propriété urbaine et résoudre les litiges fonciers en Côte d'Ivoire.

Le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme a présenté le jeudi 21 mars 2024, devant la Commission de Recherche, de la Science, de la Technologie et de l'Environnement de l'Assemblée nationale, le projet de loi visant à modifier la loi du 14 août 2020 établissant le Code de l'Urbanisme et du Domaine Foncier Urbain (CUDFU). Après un échange approfondi avec les membres de cette commission présidée

par Emile Guirieoulou, le projet de loi, qui renforce la sécurité et consolide le titre de propriété en milieu urbain (l'ACD) en le positionnant comme un moteur de croissance économique grâce au crédit hypothécaire, a été adopté à l'unanimité.

Le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme a souligné la nécessité de « résorber les germes de l'insécurité foncière ambiante caractérisée par la propension à remettre en cause des titres

de propriété ». Bruno Nabagné Koné a expliqué « qu'il était impérieux de clarifier et de compléter le dispositif légal existant, en le renforçant par un régime juridique garantissant la sécurité de la propriété foncière et, par ricochet, la sécurisation ainsi que la consolidation du crédit hypothécaire, indispensable au développement d'une économie désireuse de capter des opportunités de financement aussi bien sur le plan national qu'international ».

LUTTE CONTRE LES PROGRAMMES IMMOBILIERS ANARCHIQUES : DÉMOLITION DE 12 VILLAS DE COCODY



(Ph : Sercom)

Dans sa lutte contre les programmes anarchiques, la PCCC a procédé à la démolition de 12 villas à Cocody pour constructions illégales.

La Plateforme Collaborative de Contrôle des Constructions (PCCC) a procédé fin mars 2024, à la démolition de 12 villas duplex érigées sur les lots n°3484, 3485, 3486 et 3487, îlot n°312, du lotissement dénommé BESSIKOI, dans la commune de Cocody.

Ces constructions entreprises sans titre de propriété ni autorisation, tombent sous le coup de l'article 26 de la loi n°2019-576 du 26 juin 2019 instituant Code de la Construction et de

l'Habitat, qui stipule que « *L'Administration peut procéder de plein droit à la démolition, à la charge du maître d'ouvrage, de toute construction qui s'est poursuivie après notification d'une mise en demeure d'arrêt des travaux ou de démolition ou en violation des prescriptions de mise en conformité* ».

Le Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme (MCLU) réaffirme sa détermination à mettre fin aux agissements de certains promoteurs immobiliers indécents qui,

sans égards pour leurs souscripteurs, entreprennent des programmes immobiliers sur des parcelles dont ils ne disposent pas de titre de propriété.

Le Ministère de la Construction du Logement et de l'Urbanisme invite les personnes désireuses de souscrire à des programmes immobiliers sur l'étendue du territoire, à se rapprocher de ses Services, afin de vérifier la liste des programmes immobiliers agréés avant toute transaction.

UEMOA : LE MINISTRE BRUNO NABAGNÉ KONÉ PRÉSIDE LE FORUM SUR LE FINANCEMENT DE L'HABITAT



(Ph :Sercom)

Le Ministre Bruno Nabagné Koné a présidé le premier Forum UEMOA sur le financement de l'habitat, qui vise à améliorer l'accès au logement en Côte d'Ivoire.

Le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, Bruno Nabagné Koné a présidé le vendredi 15 mars 2024, la première édition du Forum sur le financement de l'habitat dans les pays de l'UEMOA organisé par la Fédération des Associations des Banques et Etablissements Financiers de l'UEMOA (FAPBEF-UEMOA)

Bruno Nabagné Koné a partagé avec l'ensemble

des professionnels, les progrès accomplis par la Côte d'Ivoire dans le domaine de l'investissement immobilier et affirmé que la situation de l'accès pour tous à un logement décent et abordable, pose dans son ensemble, plusieurs questions, dont les réponses se trouvent dans les réformes menées au cours des deux dernières années. « Ces nouveaux textes imposent le recours obligatoire à un architecte pour tout projet de construction en milieu urbain, ainsi que l'intervention d'un

bureau de contrôle et de normalisation des risques pour les projets complexes, en vue de garantir un cadre bâti plus sûr, et améliorer incidemment l'environnement des affaires dans notre pays », a-t-il dit.

Le Ministre Bruno Koné a annoncé que le Gouvernement entrevoit pour le secteur bancaire, un accroissement du crédit hypothécaire, par le renforcement de la confiance dans les titres délivrés.

Lancée en 2023 par le Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme (MCLU) la plateforme de suivi des demandes d'actes constitue l'espace privilégié entre les citoyens et les directions techniques du MCLU. Que pensent les Ivoiriens de cet instrument ? Micro trottoir.



Sephora Kouachi (Entrepreneure)

J'apprécie les réformes que fait le Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme. Je suis plus ou moins ce qu'il fait. Nous constatons une amélioration du système administratif général de cette administration qui aujourd'hui a lancé la plateforme de suivi des demandes d'actes. Cela évitera désormais d'être arnaqué par des démarcheurs et accélèrera les demandes de nos actes. Plus besoin de parcourir tout Abidjan pour nos dossiers. Nous avons une plateforme unique. Plus important encore, nous pouvons faire le suivi en ligne. C'est une belle initiative.



Nazié Evelyne (Fonctionnaire)

C'est bien d'imiter les bons exemples. Un pays comme la Côte d'Ivoire qui revendique un certain niveau de développement a raison de se mettre au diapason et d'imiter les bons exemples. C'est une fierté de constater que notre pays se hisse à la pointe de ce qui se fait de mieux en matière d'administration. C'est connu de tous, la centralisation des dossiers en un lieu et un espace unique permet plus de célérité et un gain de temps de façon générale, plus de transparence dans la gestion des dossiers. J'apprécie les orientations que reçoivent les usagers de cette plateforme dans l'élaboration de leurs dossiers et le suivi qui est fait. Je pense que cela fait gagner beaucoup de temps et d'argent. Pour nous qui sommes à l'intérieur du pays et qui avons des projets immobiliers ou fonciers dans d'autres villes du pays, cela nous permettra d'éviter les rendez-vous incessants et la longue attente. Nous dégageons de l'argent pour un projet, mais il met parfois tellement de temps que nous utilisons les sous à d'autres fins. Je souhaite une bonne continuation au Ministère de la Construction.



Rodrigue Kouakou (Agent Immobilier)

C'est une autre preuve de la modernisation de la Côte d'Ivoire. J'apprécie cette plateforme. Elle facilite les formalités immobilières et foncières aux usagers. C'est un modèle à copier par les autres administrations publiques. Seulement, il faut que cette plateforme continue d'assurer un service de qualité et ne se grippe pas. Il faut qu'elle innove et travaille à raccourcir davantage la durée des traitements des dossiers. Cette plateforme est la preuve que la Côte d'Ivoire se modernise et avance. Pendant la Coupe d'Afrique des Nations, les visiteurs ont apprécié le niveau de développement de notre pays et la qualité de nos infrastructures routières notamment. Il faut que cette belle impression soit ressentie également à tous les niveaux et c'est bien que le Ministère de la Construction se soit doté d'un tel instrument.



Mariam Coulibaly (Sage-femme)

C'est un bel instrument. Il y a quelques années quand j'avais acheté mon terrain, j'ai eu du mal à avoir mon ACD. Ne vivant pas en Côte d'Ivoire, les personnes que j'avais commises à cette tâche me disaient que le document était à la signature d'un premier papier à retirer, ici, d'un autre document à retirer ailleurs. Je ne m'en sortais plus. J'ai failli abandonner mais je me suis armée de courage, jusqu'à l'obtention de l'ACD. Aujourd'hui je suis heureuse de la mise en place de cette plateforme et du travail qu'elle abat. Tout n'est pas parfait certes mais je suis contente de savoir que notre pays est sur une bonne voie dans ce domaine. Mais des points restent à parfaire.



Nadia Bouys (Sage-femme)

De façon générale, j'apprécie ce qui se fait au Ministère de la Construction. De loin, je constate qu'il y a beaucoup de choses qui changent dont le Guichet Unique lancé il y a quelques années. C'est une direction qui aurait dû être là plus tôt. Personnellement cela m'aurait certainement évité des tracas. La plateforme abat un beau travail de sécurisation de nos biens. J'ai été informée via internet de la création également d'un identifiant unique du foncier. Ce sont de très belles actions initiées dans ce Ministère. Je pense que c'est ainsi que nous arriverons à la fin des crises foncières dans notre pays.

CE QUE DIT LE CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITAT

ARTICLE 411

Le bail est libre. Nul ne peut être contraint au bail.

ARTICLE 412

Le contrat de bail à usage d'habitation est un contrat intuitu personae. Sauf dispositions légales l'y autorisant ou autorisation expresse du bailleur, le locataire ne peut céder son bail ni sous-louer ou laisser à la disposition de tiers, même à titre gratuit, les locaux loués. Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables aux ascendants et descendants directs du locataire, lorsque ce dernier continue d'honorer ses obligations contractuelles à l'égard du bailleur.

ARTICLE 413

Les dispositions du présent sous-titre s'appliquent aux relations entre bailleur, locataire et sous-locataire ou cessionnaire

d'un bail à usage d'habitation

ARTICLE 414

Le contrat de bail à usage d'habitation est écrit. Il peut être conclu à durée déterminée ou à durée indéterminée. Le contrat de bail à usage d'habitation fait obligatoirement l'objet d'enregistrement auprès de l'administration fiscale. Le contrat de bail à usage d'habitation est enregistré conformément aux conditions et modalités prévues par le Code Général des Impôts. Le bailleur ou son représentant remet au locataire, dans le délai de trente jours calendaires, après l'accomplissement des formalités requises, un exemplaire de l'acte d'enregistrement du contrat de bail à usage d'habitation délivré par l'administration fiscale.

ARTICLE 415

La conclusion du contrat de bail à usage d'habitation ne

peut être liée au paiement de sommes autres que celles prévues par le présent sous-titre.

Le bailleur ne peut exiger le paiement de plus de deux mois de loyers d'avance au candidat à la location, lors de la conclusion du contrat de bail à usage d'habitation. Tout paiement de loyer d'avance autre que celui prévu par le présent projet de loi doit faire l'objet d'une déclaration à l'Administration fiscale. La violation de cette disposition constitue une infraction fiscale telle que prévue par le Livre de Procédure Fiscale.

ARTICLE 416

Le présent sous-titre fixe les dispositions destinées à réglementer la vente d'immeuble à construire et les contrats de réservation préliminaire dans les programmes immobiliers d'accession à la propriété ainsi que les droits et obligations respectifs du vendeur et de l'acquéreur.



MINISTÈRE DE LA CONSTRUCTION, DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME



FONCIER URBAIN

Qu'est-ce que

L'ATTESTATION
DE DROIT D'USAGE
COUTUMIER ?

L'Attestation de Droit d'Usage Coutumier est un document administratif adopté en Conseil des Ministres le 24 mai 2023. L'Attestation de Droit d'Usage Coutumier vient remplacer progressivement l'Attestation Villageoise.

Signée par le chef du village, le président du comité villageois de gestion foncière et le lotisseur, elle est établie sur un imprimé sécurisé et infalsifiable produit et fourni par l'administration foncière, avec un identifiant numérique unique qui correspond au lot attribué.



NOUS SOMMES
À VOTRE ÉCOUTE



01 40 22 78 78
05 46 95 44 44
07 07 56 45 45

DÉNONCEZ
TOUTE CONSTRUCTION
ANARCHIQUE

EN ENVOYANT

IMAGES ET LOCALISATION
AU NUMÉRO WHATSAPP SUIVANT

07 89 04 87 36



BRUNO NABAGNÉ KONÉ LANCE L'ATTESTATION DE DROIT D'USAGE COUTUMIER



Le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, Bruno Nabagné Koné a inauguré le 1er juillet 2024, l'Attestation de Droit d'Usage coutumier, qui annule et remplace l'attestation villageoise.

Moins de deux ans après l'arrêté N°0059/MCLU/DGUF/DDU du 07 décembre 2022 déterminant les modalités de gestion des lotissements impliquant les communautés villageoises, pris par le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, Bruno Nabagné Koné, l'Attestation de Droit d'Usage coutumier (ADU) est entrée dans sa phase active le 1er juillet

2024. Cette réforme vise cinq objectifs majeurs : renforcer la mission d'encadrement des communautés villageoises dans la gestion du domaine foncier urbain, uniformiser les modèles des attestations villageoises sur l'ensemble du territoire national, maîtriser la production des attestations villageoises sur les lotissements approuvés, sécuriser le processus d'acquisition de lots approuvés en proposant un modèle unique d'attestation coutumière sécurisé et traçable





et à réduire sensiblement les litiges sur les lots issus de lotissements villageois. En effet, après plus d'une décennie de pratiques, il a été relevé plusieurs

difficultés notamment la coexistence de pratiques foncières coutumières avec les pratiques administratives, la superposition de droits fonciers multiformes, les insuffisances de la pratique des guides villageois, la gestion approximative des lotissements villageois, la multiplicité d'attributions sur une même parcelle issue de lotissements villageois, la perte de la documentation foncière villageoise lors des transferts de pouvoirs au niveau des chefferies et la prolifération des litiges fonciers. L'ADU vient ainsi mettre fin au foisonnement d'attestations villageoises avec des présentations diverses

et variées qui ne permettent pas aux populations d'être rassurées d'acquérir des parcelles de façon sécurisée. Support infalsifiable, l'Attestation de Droit d'Usage coutumier est signée par le chef de village, le président du comité villageois de gestion foncière et le lotisseur. Elle est délivrée à chacun des bénéficiaires de lots avec un identifiant unique. En outre, grâce au QR Code présent sur l'ADU, il sera possible de procéder à sa vérification en ligne afin de confirmer l'authenticité des informations qu'il contient, entre autres caractéristiques.

Par Bob BAMBA



HUBERT YOMAFOU, DIRECTEUR DE L'URBANISME : « LES SERVITUDES SE JUSTIFIENT PAR LES BESOINS D'ESPACES POUR LE DÉVELOPPEMENT DE PROJETS D'INTÉRÊT PUBLIC »



(Ph :Sercom)

M. Hubert YOMAFOU, Directeur de l'Urbanisme, clarifie la notion de servitude d'urbanisme, son impact sur la préservation de l'environnement urbain et sur la propriété foncière, ainsi que la procédure à suivre pour une demande de déclassement, offrant ainsi un éclairage précieux sur un aspect essentiel de la réglementation urbaine.

Qu'est-ce qu'une servitude d'urbanisme ?

Une servitude est une limitation au droit de propriété par la règle d'urbanisme de façon administrative, qu'elle soit locale/sectorielle ou nationale. C'est aussi la charge qui grève un immeuble, obligeant ainsi son propriétaire soit à tolérer certains actes d'usages, soit à s'en abstenir lui-même, selon le code de l'Urbanisme et du Domaine Foncier. Elle trouve son fondement dans le Code

de l'Urbanisme et du Domaine Foncier Urbain.

Elle se définit également comme étant une contrainte qui s'impose au propriétaire d'une parcelle. Elle est établie sur un document d'urbanisme notamment les outils de planification urbaine (Schéma Directeur, Plan d'Urbanisme, Plan d'Occupation du Sol, Plan de détail, Code de l'Urbanisme, etc.).

Dans la Pratique actuelle en Côte d'Ivoire, la servitude est définie conformément aux

prescriptions d'aménagements qui émanent des documents d'urbanisme notamment les Plans d'Urbanisme Directeur (PUD), les Schémas d'Urbanisme Directeurs, les plans de lotissement approuvés, les Parcelles déclarées d'Utilité Publique (DUP), les servitudes liées aux contraintes naturelles, Les servitudes liées aux réseaux d'infrastructures.

Qu'est-ce qu'un avis de servitude d'urbanisme ?

L'Avis de Servitude d'urbanisme



est un acte qui émane de la Direction de l'Urbanisme et du Développement Urbain ou de la Direction Régionale/Départementale de la Construction, signé par le Directeur. Il est sollicité par tout usager désireux ou non d'engager une procédure de titre de propriété ou d'approbation de lotissement dans le périmètre urbain défini comme tel, couvert ou non par un document de planification urbaine.

Il se traduit à travers un courrier par lequel la Direction en charge de l'Urbanisme répond à la sollicitation d'une personne (physique ou morale) à l'effet de savoir les règles liées à l'utilisation du sol.

Quelles sont les raisons qui justifient une servitude sur une parcelle ?

Les servitudes se justifient par les besoins d'espaces pour le développement de projets d'intérêt public ou de préservation/protection

d'espaces, et cela au regard de documents de planification urbaine.

Les servitudes ont pour but soit de limiter, voire d'interdire, l'exercice des droits des propriétaires sur des immeubles, soit d'imposer ou d'interdire la réalisation de certains travaux de nature à sauvegarder la nature d'un site.

Quelle est la procédure à suivre pour une levée de servitude ?

En matière d'urbanisme, il n'y a pas de levée de servitude, mais plutôt des demandes de déclassement d'une parcelle.

Par abus de langage, l'on parle de levée de ZAD (Zone d'Aménagement Différé) qui est une restriction de l'aménagement de l'espace sur une période donnée. Pour la ZAD telle que présente dans le Schéma Directeur d'Urbanisme du Grand Abidjan (SDUGA), la loi (Décret portant la création et la gestion

de la ZAD) donne la latitude au Ministre d'y autoriser des opérations d'aménagement. C'est donc au regard de cette autorisation que les usagers parlent de levée de ZAD ou levée de servitude.

Dans certains cas spécifiques, ce vocable de levée de servitude d'urbanisme se fait entendre. Il s'agit généralement des cas d'empiètement d'une propriété sur une servitude d'urbanisme (une emprise de voie projetée, ou une servitude d'utilité publique, un équipement structurant, un lotissement approuvé, etc.).

Dans ce cas l'avis de servitude, en se conformant à la servitude requise (distance à respecter en bordure d'un cours d'eau, ou le recul à observer par rapport à une ligne électrique etc...) l'usager est invité à redimensionner sa parcelle en retirant l'espace empiété par la servitude ; ce qui lui permettra de continuer sa procédure qu'il souhaite engager.

Par Awa Touré



- Accès aux informations de désignation des parcelles pour les travaux de branchement au réseau d'électricité



ARRET SUR IMAGES

ADOPTION DU PROJET DE DIRECTIVE RÉGISSANT LES PROFESSIONS D'INGÉNIEUR ET D'INGÉNIEUR- CONSEIL DANS L'UEMOA





ARRET SUR IMAGES

CONFÉRENCE DU MINISTRE BRUNO KONÉ AU CESEC



ARRET SUR IMAGES

PASSAGE DU MINISTRE BRUNO KONE DEVANT LE SENAT





ARRET SUR IMAGES

MISSION DE SUPERVISION DU PROJET PAQRA



LEXIQUE

ANTICHRÈSE

Outre les dispositions du code civil en la matière, le contrat par lequel un débiteur remet un immeuble à son créancier pour garantir le paiement de sa dette.

DROITS COUTUMIERS

Les droits d'usage que détient une communauté villageoise, une famille ou toute autre personne sur un ou plusieurs parcelles relevant de la propriété de l'Etat.

DROITS RÉELS IMMOBILIERS

Les droits privés, subjectifs et absolus, qui confèrent à son titulaire un pouvoir immédiat, total ou partiel sur un immeuble.

MAÎTRE D'OUVRAGE

La personne physique ou morale désignée par ce terme dans les documents contractuels et pour le compte de qui les travaux ou ouvrages immobiliers sont effectués. Il est le propriétaire de l'ouvrage immobilier.

REMEMBREMENT

La réunion de différentes parcelles en seul tenant afin d'effectuer une redistribution rationnelle pour l'aménagement urbain.

DOMAINE FONCIER URBAIN

Le domaine foncier urbain désigne l'ensemble des terres du domaine privé ou public de l'État couvert par les documents d'urbanisme.

RÉGIE

Le mode de gestion d'un service public assuré par un tiers appelé régisseur n'en supportant pas les risques mais intéressé financièrement aux résultats de l'exploitation. C'est également le mode de gestion d'un service public assuré directement par la personne dont dépend ce service avec son personnel et ses moyens matériels et financier.

STELLIONAT

La manœuvre frauduleuse qui consiste à vendre un immeuble dont on n'est plus propriétaire ou à l'hypothéquer une seconde fois à l'insu du créancier précédent ou encore à le présenter comme livre d'hypothèque alors qu'il en est grevé.

URBANISME

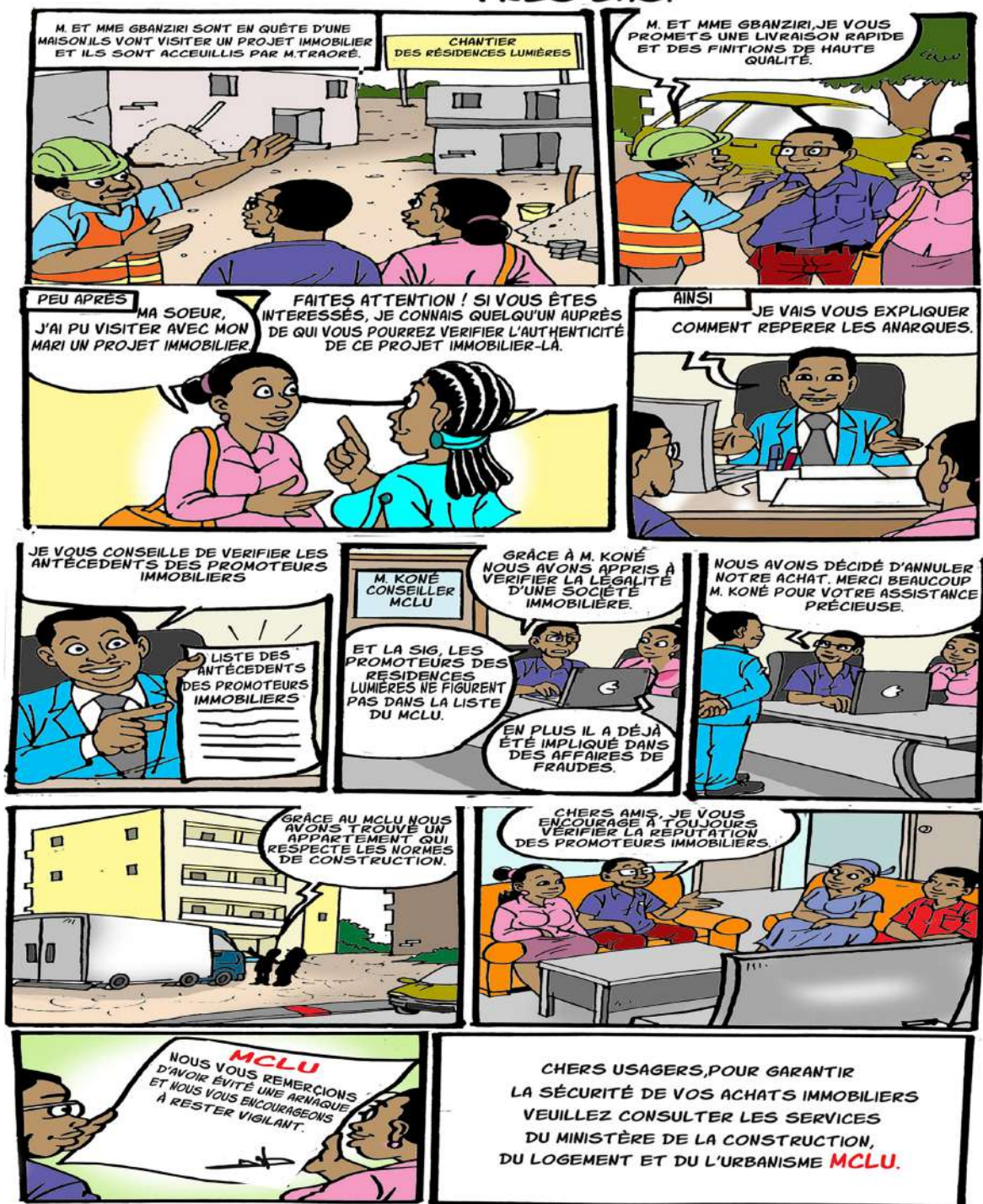
Acte de planification de la ville et de son développement. Il renvoie ainsi au besoin de planification du développement urbain. L'urbanisme recouvre toute action visant à concevoir, organiser, aménager ou transformer la ville et l'espace urbain. C'est donc à la fois l'art urbain et la science de l'aménagement des villes.

CERTIFICAT DE MUTATION DE PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

L'acte administratif qui matérialise le transfert de propriété d'une personne à une autre d'un terrain urbain faisant déjà l'objet d'un Arrêté de Concession Définitive ou d'un Certificat de Propriété Foncière.

LE PIÈGE DE LA BELLE AFFAIRE

M. ET MME GBANZIRI, UN JEUNE COUPLE CHERCHANT À ACHETER UN APPARTEMENT À ABIDJAN, EST ATTIRÉ PAR UNE PUBLICITÉ POUR UN NOUVEL IMMEUBLE, RÉALISÉ PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE GBAHAMÉ (SIG) « LES RÉSIDENCES LUMIÈRES » QUI PROPOSE DES PRIX TRÈS BAS.





VOTRE **CENTRE D'APPEL**
EST TOUJOURS DISPONIBLE

NOUS SOMMES
À VOTRE ÉCOUTE

AU

1378

du lundi au vendredi
de 8h à 18h

05 46 95 4444
01 40 22 7878
07 07 56 4545

*Pour améliorer son service et être plus proche de vous, le Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, met à votre disposition un centre d'appel pour vous **conseiller**, vous **informer** et **répondre** à toutes vos préoccupations concernant :*

- **L' ACD**
- **LES LOTISSEMENTS**
- **LE PERMIS DE CONSTRUIRE**
- **LE PROGRAMME DES LOGEMENTS SOCIAUX**
- **LE FONCIER**
- **LES PROCÉDURES ET SERVICES DU MINISTÈRE**

www.construction.gouv.ci

Nos actions au service du citoyen